



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Malma Backe



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,25 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, värme, sophämtning, gårdsskötsel och snöröjning.

Styrelsen

Uwe Zimmermann	Ordförande	
Karl Roger Anders Forsberg	Ledamot	
Mattias Jorge A Hernandez Börjesson	Ledamot	Lämnar styrelsen pga flytt
Åsa Susanna Larsson	Ledamot	
Hanna Helesine Taylor	Ledamot	
Gerd Anita Strandberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mattias Jorge A Hernandez Börjesson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson

Ordinarie Extern

Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Maja Andersson

Torsten Ålsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

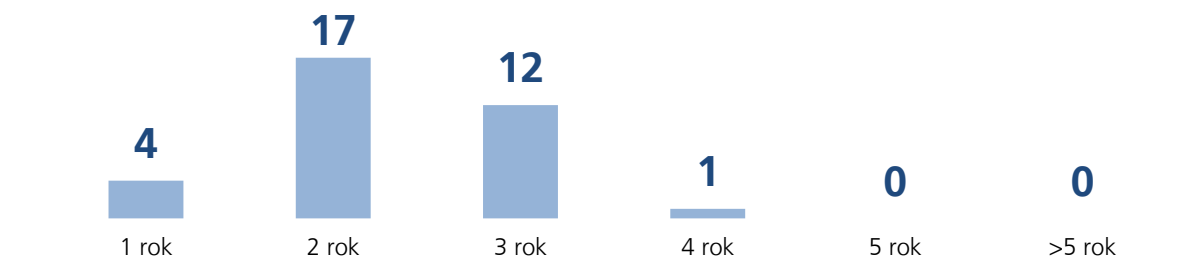
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 328 m², varav 2 328 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Kvartersgården

Kommentar

Föreningen äger del i
gemensamhetslokal genom
samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
fasadmålning på fristående hus	2020	
nya vindsdörrar	2019	
Taktvätt på fristående hus	2019	
nya dörrar till cykelförråden	2019	
Service på fläktsystem, filterbyte	2019	årlig service
byte av låssystemet	2019	
Service på fläktsystem, OVK	2018	uppskjuten från 2017
Målning av fönster	2018 - 2019	arbetet slutförs våren 2019
Utbyte av fläktsystem	2015	
Monterat hängrännor	2015	Hängrännor på balkongen över uteplatsen på nedre våningen har monterats. Totalt 4 st.
Golv och väggar i tvättstugor.	2014	
Målning av trapphus	2012	
Målning av cykelförråd	2011	
Takarbete 5A-B 5K-L	2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering mednockband.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2021	översyn, eventuellt byte
Utvändig rengöring av balkong	2021	
Service på fläktsystem, filterbyte	2021	årlig service, OVK
Radonmätning	2023	
Takbeklädning	2025	översyn, eventuellt byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

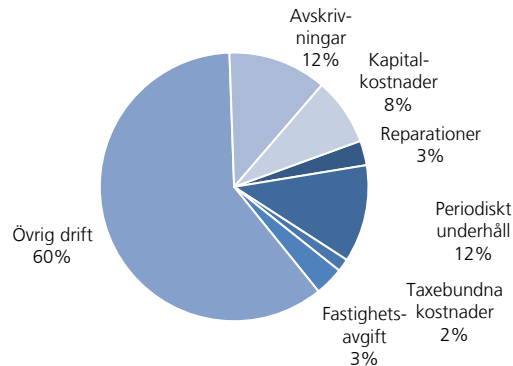
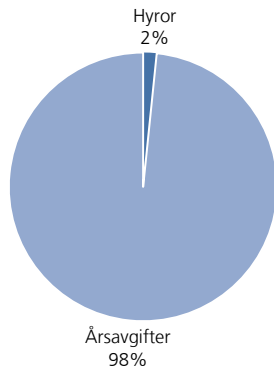
Föreningen är också medlem i Valsätra GA:8 Samfällighetsföreningen som förvaltar kvarterstgården och carportarna, mm.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 966 104	1 822 736
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 175 904	2 174 450
Finansiella intäkter	0	34
Minskning kortfristiga fordringar	2 264	1 874
Ökning av kortfristiga skulder	0	161 767
	2 178 168	2 338 125
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 444 599	1 683 507
Finansiella kostnader	145 938	151 250
Minskning av långfristiga skulder	260 000	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	171 504	0
	2 022 041	2 194 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 122 231	1 966 104
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	156 127	143 368

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2020 har varit ett förhållandevis lugnt år för föreningen. Sedan mars 2020 utfördes alla styrelsemöten på distans på grund av Covid-19. På stämman fanns möjlighet att delta på distans genom en videolänk, ändå kom alla deltagare personligt till möteslokalen och stämman hölls under iakttagandet av FHM:s rekommendationer.

De två fristående småhusen som ingår i BRF Malma Backe fick en ny fasadmålning under våren.

Valsätra GA:8 Samfällighetsföreningen utökade antalet laddplatser för elbilar i området från 2 till 4.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	920	920	920	920
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 155	5 266	5 421	5 576
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	65	63	65
Soliditet (%)	42	40	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	370	125	339	536
Nettoomsättning (tkr)	2 176	2 174	2 174	2 141

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 626 066	0	0	2 626 066
Fond för yttre underhåll	648 291	73 500	-404 655	979 446
S:a bundet eget kapital	3 274 357	73 500	-404 655	3 605 512
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 225 010	-73 500	529 215	4 769 295
Årets resultat	370 200	370 200	-124 560	124 560
S:a fritt eget kapital	5 595 211	296 700	404 655	4 893 855
S:a eget kapital	8 869 568	370 200	0	8 499 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	370 200
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 298 510
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-73 500</u>
summa balanserat resultat	5 595 210

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>212 676</u>
5 807 886

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 175 844	2 174 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	60
Summa rörelseintäkter		2 175 904	2 174 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 290 335	-1 540 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 416	-83 260
Personalkostnader	Not 6	-61 848	-59 948
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 167	-215 167
Summa rörelsekostnader		-1 659 766	-1 898 674
RÖRELSERESULTAT		516 138	275 776
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 938	-151 250
Summa finansiella poster		-145 938	-151 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		370 200	124 560
ÅRETS RESULTAT		370 200	124 560

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 913 294	19 103 532
Inventarier	Not 9	40 792	65 721
Summa materiella anläggningstillgångar		18 954 086	19 169 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 957 586	19 172 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 057 214	1 903 350
Summa kortfristiga fordringar		2 057 214	1 903 350
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		208 464	208 464
Summa kassa och bank		208 464	208 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 265 678	2 111 815
SUMMA TILLGÅNGAR		21 223 264	21 284 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 12	648 291	979 446
Summa bundet eget kapital		3 274 357	3 605 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 225 010	4 769 295
Årets resultat		370 200	124 560
Summa fritt eget kapital		5 595 211	4 893 855
SUMMA EGET KAPITAL		8 869 568	8 499 367
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	2 260 000
Leverantörsskulder		122 200	303 202
Övriga skulder		28 600	27 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	202 896	194 320
Summa kortfristiga skulder		2 353 696	2 785 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 223 264	21 284 568

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	114 år	114 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 140 693	2 140 693
Hyror carport	35 200	33 747
Öresutjämning	-49	-49
	2 175 844	2 174 390

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	60	60
	60	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 012	77 196
	Fastighetsskötsel beställning	12 946	13 222
	Städning entreprenad	31 164	60 996
	Hissbesiktning	5 606	5 254
	Myndighetstillsyn	3 450	11 000
	Gård	5 872	0
	Serviceavtal	75 768	74 724
	Förbrukningsmateriel	6 657	13 126
		219 475	255 518
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 347	12 494
	Lås	1 604	17 348
	VVS	4 419	0
	Ventilation	2 635	5 926
	Hiss	7 516	4 726
	Tak	18 828	8 500
	Fönster	0	37 250
		54 349	86 244
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	118 280
	Tvättstuga	0	44 434
	Vind	212 676	0
	Lås	0	241 941
		212 676	404 655
	Taxebundna kostnader		
	El	28 286	26 479
		28 286	26 479
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 994	55 886
	Samfällighetsavgift	656 128	651 356
		713 122	707 242
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 426	60 162
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 290 335	1 540 300
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	306
	Tele- och datakommunikation	61	392
	Juridiska åtgärder	11 563	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 625
	Föreningskostnader	1 038	3 531
	Styrelseomkostnader	0	3 910
	Fritids- och trivselkostnader	545	502
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	57 576	56 700
	Administration	2 218	2 224
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		92 416	83 260

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 500	46 100
	Sociala kostnader	14 348	13 848
		61 848	59 948
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	190 238	190 238
	Inventarier	24 928	24 928
		215 167	215 167
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 639 143	26 639 143
	Utgående anskaffningsvärde	26 639 143	26 639 143
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 648 308	-4 458 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 238	-190 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 838 547	-4 648 308
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 887 302	-2 887 302
	Utgående nedskrivning	-2 887 302	-2 887 302
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 913 294	19 103 532
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 306 000	17 306 000
	Taxeringsvärde mark	6 269 000	6 269 000
		23 575 000	23 575 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 575 000	23 575 000
		23 575 000	23 575 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 965	143 965
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	143 965	143 965
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 244	-53 316
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 928	-24 928
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 172	-78 244
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 793	65 721

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	112 820	112 820
	Skattefordran	4 509	6 773
	Klientmedel hos SBC	1 913 767	1 757 639
	Fordringar	26 118	26 118
		2 057 214	1 903 350

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	979 446	905 946
	Reservering enligt stadgar	73 500	73 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-404 655	0
	Vid årets slut	648 291	979 446

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,770 %	0	260 000	Löst
Swedbank	1,080 %	7 000 000	7 000 000	2024-10-25
Swedbank	1,434 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	1,230 %	3 000 000	3 000 000	2023-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		12 000 000	12 260 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-2 260 000	
		10 000 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 189 000	25 189 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	21 352	34 985
Avgifter och hyror	168 598	159 335
Fastighetsskötsel	12 946	0
	202 896	194 320

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har skjutit upp den planerade översynen av lägenhetsdörrarna till 2021.

Med hänsyn till Corona-situationen hösten/vintern 2020/2021 har även service på ventilationssystemen skjutits upp till våren 2021.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 21 / 4 2021



Uwe Zimmermann
Ordförande



Karl Roger Anders Forsberg
Ledamot



Mattias Jorge A Hernandez Börjesson
Ledamot

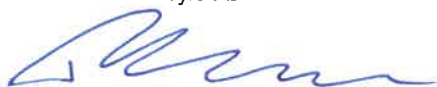


Åsa Susanna Larsson
Ledamot



Hanna Helesine Taylor
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2021
BoRev Revisionsbyrå AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malma Backe, org.nr 716422-3443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malma Backe för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malma Backe för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 30 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 140 000	2 140 693	2 140 000
Hyror carport	35 000	35 200	35 000
Öresutjämning	0	-49	0
Övriga intäkter	0	60	0
	2 175 000	2 175 904	2 175 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-81 000	-78 012	-78 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-12 946	-3 000
Städning entreprenad	-32 000	-31 164	-80 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 606	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-3 450	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-5 872	-1 000
Serviceavtal	-78 000	-75 768	-76 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-6 657	-1 000
	-213 000	-219 475	-246 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-52 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-19 347	0
Lås	0	-1 604	0
VVS	0	-4 419	0
Ventilation	0	-2 635	0
Hiss	0	-7 516	0
Tak	0	-18 828	0
	-52 000	-54 349	-40 000
Periodiskt underhåll			
Vind	0	-212 676	0
	0	-212 676	0
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-28 286	-32 000
	-28 000	-28 286	-32 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-56 994	-58 000
Samfällighetsavgift	-678 000	-656 128	-667 000
	-737 000	-713 122	-725 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 000	-62 426	-60 193
	-61 000	-62 426	-60 193

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 531	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-61	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-11 563	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 000	-11 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 038	-4 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-545	0
Studieverksamhet	0	-1 244	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 576	-58 000
Administration	-3 000	-2 218	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 000
	-92 000	-92 416	-88 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-47 500	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 348	-15 000
	-60 000	-61 848	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-191 000	-190 238	-191 000
Inventarier	-25 000	-24 928	-25 000
	-216 000	-215 167	-216 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 459 000	-1 659 766	-1 467 193
RÖRELSERESULTAT	716 000	516 138	707 807
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-146 000	-145 938	-177 000
	-146 000	-145 938	-177 000
RESULTAT	570 000	370 200	530 807

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se